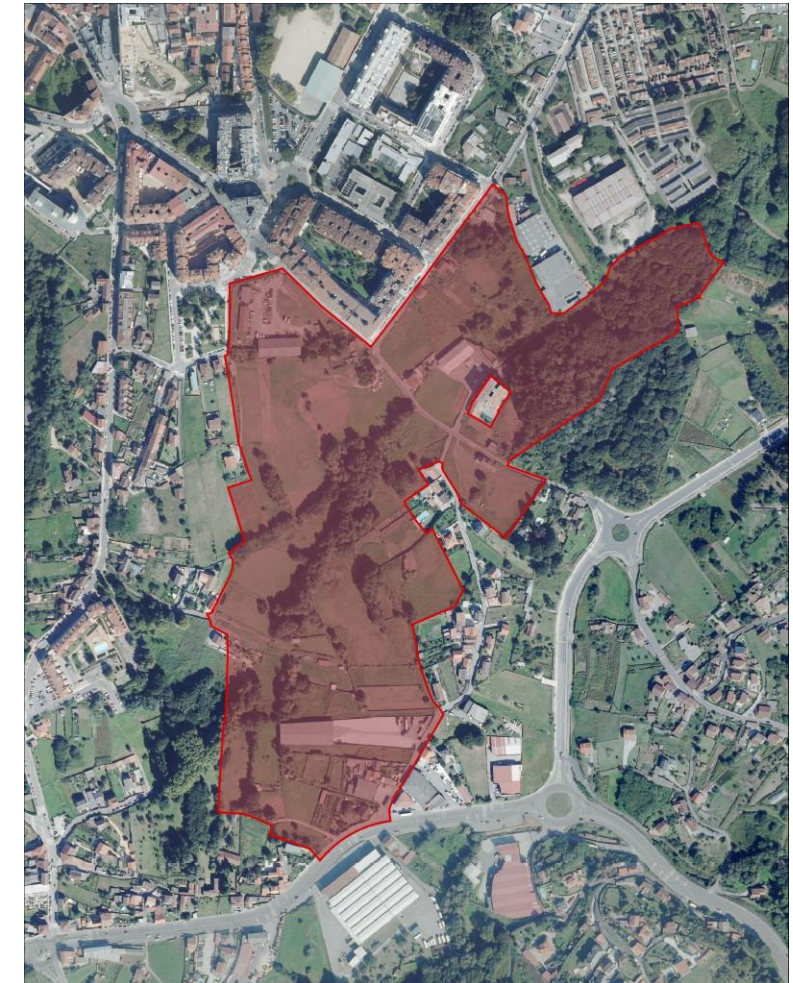




PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA A CONSTRUCCIÓN DE VIVENDAS PROTEXIDAS NO SECTOR B-5 “LESTE-ESTRADA DE SAN MAURO”, NO CONCELLO DE PONTEVEDRA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

36038_PIA-VP_SB5_202603_AI_EE_02MSE

MEMORIA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA







ÍNDICE

MEMORIA DE SOSTIBILIDADE ECONÓMICA

1.	INTRODUCCIÓN.....	5
2.	ACTUACIÓNS OBXECTO DE ANÁLISE	7
3.	ANÁLISE DA FACENDA MUNICIPAL	8
4.	VALORACIÓN DA SOSTIBILIDADE DA ACTUACIÓN	12
4.1.	VALORACIÓN DE INGRESOS.....	12
4.1.1.	Estimación de ingresos regulares	12
4.1.2.	Estimación de ingresos non regulares	14
4.1.3.	Outros ingresos non periódicos	18
4.2.	VALORACIÓN DE CUSTOS.....	18
4.3.	RESUMO DE CUSTOS E INGRESOS	19
5.	CONCLUSIÓN.....	19





1. INTRODUCCIÓN

En relación á avaliación e seguimento da sustentabilidade do desenvolvemento urbano, e garantía da viabilidade técnica e económica das actuacións sobre o medio urbano, o **artigo 22.4** do TRLSRU establece que:

*“A documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación deberá incluír un **informe ou memoria de sostibilidade económica**, no que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.”*

Pola súa banda no **artigo 45.f** da lei 1/2021, de 8 de xaneiro, de ordenación do territorio de Galicia en relación á documentación que conterán os proxectos de interese autonómico sinálase tamén que:

“(…)

*2.º **Informe de sustentabilidade económica**, no cal se ponderará en particular o impacto da actuación nas facendas públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e a prestación dos servizos resultantes, así como, no seu caso, a suficiencia e adecuación do chan destinado a usos produtivos. Tamén se contemplará a eventual constitución ulterior dunha entidade urbanística de conservación da urbanización.*

(…)”

Mentres que no apartado **h)** do mesmo artigo recóllese que:

“h) No caso de proxectos de interese autonómico que supoñan transformación urbanística do chan, haberán de conter, ademais da documentación esixida neste artigo, a que se indica no artigo 69 da Lei 2/2016, do chan de Galicia, para os plans parciais.”

O antedito **artigo 69.d)** da LSG, establece como documentación que deberán conter os plans parciais:

“d) Avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo.”

Por último o **artigo 175** do RLSC precisa a esixencia do artigo da Lei do solo de Galicia no relativo á memoria de viabilidade económica:

“4. Así mesmo, o estudo económico do plan parcial incorporará unha memoria de viabilidade económica, en termos de rentabilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación proposta para as persoas propietarias incluídas no seu ámbito de actuación, co contido mínimo sinalado no Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.”

En relación á suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos, é preciso sinalar que a actuación que formula o PIA o é para o desenvolvemento dun solo no que levar a cabo vivenda protexida tomando como base un sector de solo urbanizable residencial (B-5) que xa recolle o PXOU de Pontevedra. Ademais, en cumprimento dos artigos 27.3 da Lei de Comercio Interior de Galicia e 78.5 do Decreto 143/2016, do 22 de setembro, polo que se aproba o Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, se leva tamén a cabo unha reserva de solo para uso comercial dentro do sector cos obxectivos de atender adecuadamente á poboación e de non crear ámbitos monofuncionais, neste caso o residencial.

Dado que a redacción do PIA lévase a cabo por iniciativa do Instituto Galego da Vivenda e Solo e este organismo xa xustificou con carácter previo ao inicio dos traballos de redacción e desenvolvemento do sector a dispoñibilidade orzamentaria para levar estas labores a cabo, o presente estudo centrarase na avaliación do impacto económico e financeiro que para a Facenda Local do Concello de





Pontevedra ten a transformación urbanística derivada do desenvolvemento das actuacións previstas na redacción do PIA, analizando os custos de mantemento, a posta en marcha e a prestación dos servizos públicos resultantes, así como a estimación da contía económica dos principais ingresos municipais derivados dos tributos locais.

A diferenza entre os gastos que o Concello deberá asumir e os ingresos que percibirá como consecuencia da nova actuación de urbanización, determinará a sostibilidade económica da mencionada actuación urbanística a longo prazo.

O desenvolvemento do sector polo PIA é coherente co recollido no PXOU de Pontevedra tanto no relativo ao uso a implantar (residencial) como á sostibilidade da actuación.

A estimación dos ingresos e gastos futuros parte da situación actual da Facenda Municipal con tal de asegurar, polo menos, o mesmo estándar de servizos e a mesma presión fiscal, se ben o concello ten capacidade para modificalos en función das necesidades e da súa propia política municipal.



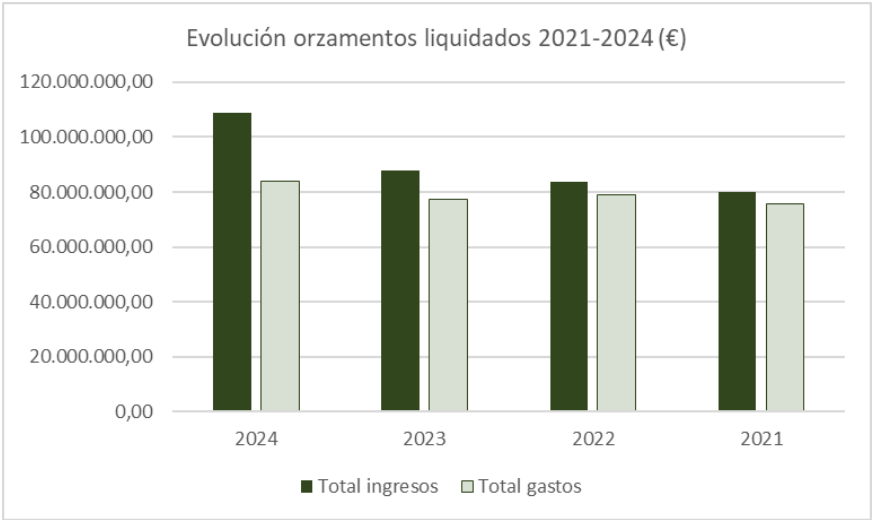


2. ACTUACIÓNS OBXECTO DE ANÁLISE

Preséntase a continuación as principais magnitudes que interveñen na posterior análise da sostibilidade económica da actuación:

DATOS ACTUACIÓN PIA sector B-5 "Leste-San Mauro". Concello de Pontevedra		
Superficie edificable:		
Edificación colectiva en Bloque Aberto	221.700	m²c.
- Edificación residencial colectiva (VPO)	181.800	m²c.
Residencial	164.250	m²c.
Comercial	17.550	m²c.
- Edificación residencial colectiva libre	39.900	m²c
Residencial	34.700	m²c
Comercial	5.200	m²c
Edificación residencial unifamiliar libre	5.000	m²c.
Edificabilidade total:	226.700	m²c.
Nº estimado de vivendas:		
Edificación residencial colectiva (VPA)	1.643	viv.
Edificación residencial colectiva (libre)	347	viv.
Residencial unifamiliar	20	viv.
Nº total estimado:	2.010	viv.
Rede viaria		
Sistema xeral de infraestruturas de comunicación (SX-IC)	2.209	m²
Sistema local de infraestruturas de comunicación (SL-IC)	49.439	m²
Superficie total rede viaria	51.648	m²
Dotacións		
Sistema xeral de equipamentos (SX-EQ)	6.122	m²
Sistema local de equipamentos (SL-EQ)	22.874	m²
Superficie total equipamentos	28.996	m²
Sistema xeral de espazos libres e zonas verdes (SX-EL-ZV)	18.599	m²
Sistema local de espazos libres e zonas verdes (SL-EL-ZV)	48.216	m²
Superficie total espazos libres e zonas verdes	66.815	m²
Espazos libres non computables	749	m²
Nº de prazas aparcamento :		
Privadas	2.278	prazas
Públicas	570	prazas
Nº total estimado:	2.848	prazas
Superficie estimada de garaxe:		
2.278 prazas x 25 m²c/praza =	56.950	m²c.
Nº estimado de habitantes:		
Habitantes (supoñendo 1,95 hab/viv. (INE 2021))	3.920	hab
Nº hab. concello (IGE 2025):	83.339	hab
Nº viv. Concello (INE 2021)	42.645	viv

3. ANÁLISE DA FACENDA MUNICIPAL



A liquidación dos orzamentos municipais do Concello de Pontevedra dos exercicios 2021, 2022, 2023 e 2024 permite analizar as tendencias de evolución dos ingresos correntes e dos gastos de funcionamento do Concello de Pontevedra e a súa posible influencia na estimación da capacidade futura de investimento municipal. As liquidacións dos referidos exercicios, para o Concello de Pontevedra, segundo datos do Ministerio de Facenda, en termos de ingresos e gastos totais, resúmense na seguinte táboa:

Orzamentos			
Exercicio	Dereitos recoñecidos netos	Obrigas recoñecidas netas	Diferenza
2024	108.904.234,55	84.057.116,55	24.847.118,00
2023	87.880.136,42	77.145.713,20	10.734.423,22
2022	83.596.278,73	78.980.358,31	4.615.920,42
2021	79.930.923,87	75.778.009,13	4.152.914,74

A análise dos estados de ingresos dos orzamentos realízase por capítulos segundo a súa clasificación económica do ingreso. De acordo coa estrutura definida no anexo IV da Orde EHA/3565/2008 os capítulos económicos nos que se agrupan os distintos ingresos do concello de Pontevedra serían:

A) OPERACIÓNS CORRENTES

- Impostos directos: son aqueles que gravan ao contribuínte e son satisfeitos por estes de forma directa, é dicir, persoalmente.
- Impostos indirectos: son os que se pagan a través dunha entidade ou persoa interposta que despois o repercute como custo no prezo do produto.
- Taxas e outros ingresos: inclúe taxas, licenzas e outros impostos por sancións ou por a cantidade legal satisfeita polas compañías de servizos (electricidade, gas, etc.).
- Transferencias correntes: son os ingresos que o municipio recibe doutras administracións ben sexa pola participación en tributo do Estado, en virtude de convenios coa Comunidade Autónoma pola prestación delegada de determinados servizos, así como patrocinios, doazóns ou convenios con entidades privadas.
- Ingresos patrimoniais: son os procedentes da xestión do patrimonio público municipal como concesións administrativas, beneficios de empresas públicas, intereses en contas, etc.

B) OPERACIÓNS DE CAPITAL

- Alleamento de investimentos reais: son os ingresos pola venda de bens patrimoniais.
- Transferencias de capital: equivalente ao capítulo 4 pero referido a ingresos de capital que o concello recada doutras administracións para a construción de edificios, viario, obras de infraestrutura, etc.

C) OPERACIÓNS FINANCEIRAS

- Variación de activos financeiros: son os remanentes de ingresos de exercicios anteriores.
- Variación de pasivos financeiros: reflexa o que o concello espera ingresar por operacións de crédito.

Os estados de gastos analízanse igualmente por capítulos de acordo a súa clasificación económica:



A) GASTOS CORRENTES

- 1. Gastos de persoal: recolle todos os gastos de persoal (laboral e funcionario), incluíndo os gastos asociados como seguridade social, formación e fondos sociais.
- 2. Compras correntes: inclúe os gastos por alugueres, subministracións (electricidade, gas, carburante, etc.), así como os contratos por prestación de servizos como estudos e traballos técnicos.
- 3. Gastos financeiros: inclúe os intereses por empréstitos e os gastos bancarios.
- 4. Transferencias correntes: refírese ás subvencións que o concello outorga a entidades ou particulares, así como as axudas sociais e a cooperación ao desenvolvemento.
- 5. Fondo de continxencia: novidade introducida pola LGEP. A dotación deste Fondo debe realizarse, dentro do límite de gasto non financeiro fixado, por un importe equivalente ao 2% do mesmo, co que han de atenderse as necesidades de carácter non discrecional e non previstas no momento inicial que poidan presentarse durante o ano.

B) OPERACIÓNS DE CAPITAL

- 6. Investimentos reais: esta partida reflicte os investimentos reais do concello.
- 7. Transferencias de capital: cantidades que o concello transfire a outras entidades para desenvolver investimentos, nos que o concello colabora cunha achega económica.

C) OPERACIÓNS FINANCEIRAS

- 8. Activos financeiros: gastos en adquisición de activos financeiros (títulos, valores, concesión de préstamos, incluíndo os anticipos e demais préstamos ao persoal) así como a constitución de depósitos e fianzas que lles sexan esixidas ao concello.
- 9. Pasivos financeiros: correspóndese co pago da amortización dos préstamos ou créditos solicitados.

De acordo con esta estrutura, os dereitos liquidados e as obrigas recoñecidas netas dos orzamentos liquidados correspondentes aos exercicios 2021, 2022, 2023 e 2024 do Concello de Pontevedra, son os que se resumen nos seguintes cadros:





EXERCICIO		2024
INGRESOS		Dereitos recoñecidos netos
1	Impostos directos	29.836.319,04
2	Impostos indirectos	4.641.587,44
3	Taxas e outros ingresos	22.574.961,73
4	Transferencias correntes	31.083.640,61
5	Igresos patrimoniais	4.462.493,73
6	Enaxenación de inversións reais	565.461,86
7	Transferencias de capital	14.906.219,90
8	Activos financeiros	83.550,24
9	Pasivos financeiros	750.000,00
TOTAL		108.904.234,55
GASTOS		Obrigas recoñecidas netas
1	Gastos personal	24.453.922,97
2	Gastos en bens correntes e de servizos	40.910.391,06
3	Gastos financeiros	258.226,43
4	Transferencias correntes	4.920.522,01
5	Fondo de continxencia e outros imprevistos	0
6	Inversións reais	11.834.572,83
7	Transferencias de capital	646.282,07
8	Activos financeiros	86.071,57
9	Pasivos financeiros	947.128
TOTAL		84.057.116,55

EXERCICIO		2022
INGRESOS		Dereitos recoñecidos netos
1	Impostos directos	27.836.728,97
2	Impostos indirectos	3.724.441,40
3	Taxas e outros ingresos	21.433.970,88
4	Transferencias correntes	26.032.839,74
5	Igresos patrimoniais	142.771,49
6	Enaxenación de inversións reais	14.907,02
7	Transferencias de capital	3.572.547,41
8	Activos financeiros	88.071,82
9	Pasivos financeiros	750.000,00
TOTAL		83.596.278,73
GASTOS		Obrigas recoñecidas netas
1	Gastos personal	23.879.421,88
2	Gastos en bens correntes e de servizos	38.418.890,01
3	Gastos financeiros	55.573,25
4	Transferencias correntes	2.533.366,37
5	Fondo de continxencia e outros imprevistos	0,00
6	Inversións reais	11.443.862,09
7	Transferencias de capital	1.731.317,81
8	Activos financeiros	116.252,53
9	Pasivos financeiros	801.674,37
TOTAL		78.980.358,31

EXERCICIO		2023
INGRESOS		Dereitos recoñecidos netos
1	Impostos directos	29.032.694
2	Impostos indirectos	3.720.600
3	Taxas e outros ingresos	21.513.003
4	Transferencias correntes	24.776.728
5	Igresos patrimoniais	5.401.907
6	Enaxenación de inversións reais	459
7	Transferencias de capital	2.759.610
8	Activos financeiros	100.135
9	Pasivos financeiros	575.000,00
TOTAL		87.880.136,42
GASTOS		Obrigas recoñecidas netas
1	Gastos personal	23.656.625
2	Gastos en bens correntes e de servizos	38.469.992
3	Gastos financeiros	242.609
4	Transferencias correntes	3.156.848
5	Fondo de continxencia e outros imprevistos	0
6	Inversións reais	10.626.512
7	Transferencias de capital	103.496
8	Activos financeiros	82.058
9	Pasivos financeiros	807.573
TOTAL		77.145.713,20

EXERCICIO		2021
INGRESOS		Dereitos recoñecidos netos
1	Impostos directos	28.797.264,82
2	Impostos indirectos	2.966.283,86
3	Taxas e outros ingresos	20.075.849,40
4	Transferencias correntes	21.244.465,67
5	Igresos patrimoniais	111.710,44
6	Enaxenación de inversións reais	28.833,61
7	Transferencias de capital	5.219.606,71
8	Activos financeiros	86.909,36
9	Pasivos financeiros	1.400.000,00
TOTAL		79.930.923,87
GASTOS		Obrigas recoñecidas netas
1	Gastos personal	21.897.383,28
2	Gastos en bens correntes e de servizos	34.723.278,20
3	Gastos financeiros	24.350,09
4	Transferencias correntes	2.354.956,46
5	Fondo de continxencia e outros imprevistos	0,00
6	Inversións reais	14.723.879,26
7	Transferencias de capital	1.346.420,76
8	Activos financeiros	88.574,36
9	Pasivos financeiros	619.166,72
TOTAL		75.778.009,13

Nos cadros anteriores pódese apreciar nos exercicios que van do 2021 ao 2024 un incremento tanto dos ingresos como dos gastos, se ben son de maior importe os primeiros, nomeadamente no que se refire ao ano 2024.

Prodúcese, como se ben de sinalar, un crecemento de xeito sostido, correspondéndolle a menor diferenza entre o que se ingresou e se investiu ao ano 2021. Por contra, o exercicio de maior diferenza dos catro considerados é o do ano 2024.

No cadro de ingresos pode apreciarse a importancia dos que dependen directamente do concello e da base económica municipal — impostos directos, indirectos, taxas e outros ingresos e en menor medida os ingresos de carácter patrimonial e derivados dos activos financeiros—, que no seu conxunto supoñen algo máis do 50% dos dereitos recoñecidos (56,56% en 2024; 68,01% en 2023 e 63,67% en 2022 e o 65,10% en 2021), e tamén das aportacións económicas doutras administracións —Estado, Comunidade Autónoma e Deputación provincial— ben sexa en forma de transferencias correntes ou de transferencias de capital que no seu conxunto supoñen o 42.23% en 2024, o 31,33% e 2023 o 35,41% en 2022 e o 33,11% en 2021 dos ingresos municipais.

De entre os ingresos, os capítulos máis relevantes son, agás no caso do exercicio de 2024, o relativo a impostos directos seguido do de transferencias correntes.

Os gastos de persoal e en bens correntes e de servizo supuxeron, segundo os datos analizados, máis das dúas terceiras partes do gasto anual (77,76% en 2024, 80,53% en 2023, 78,88% en 2022 e 74,72% en 2021), sendo o capítulo máis significativo o correspondente ao gasto corrente en bens e servizos, que supón case a metade do gasto municipal, seguido dos gastos de persoal que supuxeron cada ano preto dun valor do 30% do importe total.

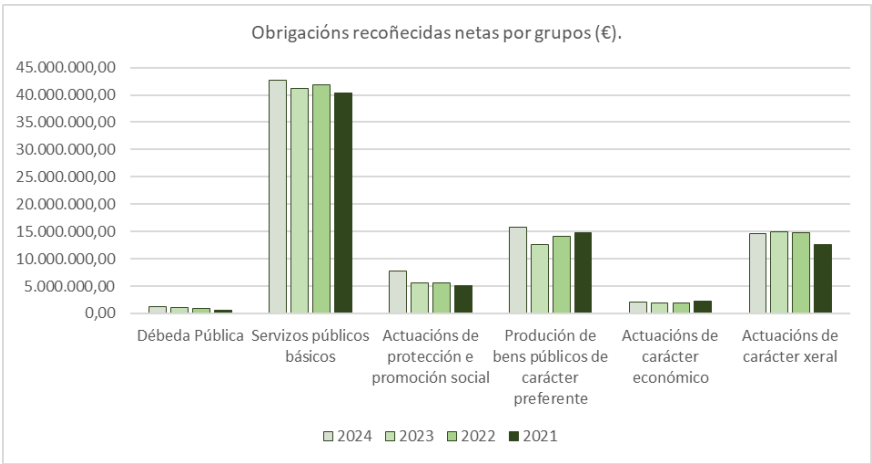
Fora do gasto corrente o capítulo máis relevante adoita ser o correspondente ás inversións reais (entre un 14% e un 19%), o cal varía para os anos considerados entre os 10,6 millóns de euros 2023 e os 14,7 millóns de euros do ano 2021.

No que atinxe á distribución das obrigas recoñecidas netas, si se analizan agrupadas para os catro anos estudados, pode observarse as seguintes características:

- A débeda pública foise incrementando dende 2021 a 2024 ata case duplicarse.
- O maior investimento realízase en tódolos anos considerados en servizos públicos básicos.
- As actuacións de protección e promoción social, logo de manterse constantes en canto ao valor do investido, medraron no exercicio de 2024.
- A produción de bens públicos de carácter preferente logo de reducirse no período 2021-2023 incrementa o seu valor en 2024.
- As actuacións de carácter económico manteñen uns valores de investimento moi semellantes nos catro exercicios analizados.
- O gasto en actuacións de carácter xeral mantense estable nos últimos exercicios considerados logo de terse incrementado de 2021 a 2022.

En resumo, as liquidacións dos catro anos considerados amosan un balance positivo dos ingresos fronte aos gastos en tódolos casos, se ben como se sinalou de distinta magnitude, tendo un valor mínimo en 2021 de 4.152.914,74 € e un máximo en 2024 de 24.847.118.00 €.

Á vista dos datos analizados pode concluírse que, manténdose as tendencias que se observan na situación actual, a capacidade de investimento do concello de Pontevedra, cumprindo as esixencias de estabilidade orzamentaria, é importante e con marxe para asumir tanto imprevistos como investimento ou labores de mantemento dos bens de titularidade municipal.



De tódolos xeitos o desenvolvemento da actuación que se formula a través do PIA vai a xerar recursos económicos, tanto de tipo periódico como puntual, que poden ser adicados a custear o mantemento dos espazos públicos, como é o caso do viario ou os espazos libres e zonas verdes, que o Concello de Pontevedra vai a recibir por cesión.

4. VALORACIÓN DA SOSTIBILIDADE DA ACTUACIÓN

A sostibilidade da actuación verificase mediante unha análise estática, comparando nun momento puntual, os ingresos e gastos directos derivados da actuación urbanística que afectan á facenda local. Se a diferenza entre os ingresos directos e os gastos directos da actuación é positiva, a sostibilidade económica estará garantida.

A efectos de analizar o balance fiscal municipal, os novos ingresos e gastos clasifícanse polo seu carácter sistemático no tempo, é dicir, regulares anuais, ou non sistemático, coincidindo o cobro nun momento dado do tempo e, para cada un deles, nunha soa vez.

En termos de ingresos, a nova actuación supón un incremento dos ingresos municipais a través dos impostos sobre os bens inmoables e outros ingresos que dependen das actividades que se vaian desenvolvendo.

En relación aos gastos que xera a actuación, inclúese o custo do mantemento das infraestruturas como viario ou iluminación pública, así como dos espazos libres e zonas verdes previstos. Por outra parte, xustifícase que outros servizos como o abastecemento, saneamento ou recollida do lixo non se contabilicen xa que o obxectivo é que se autofinancien a través das tarifas pola prestación do correspondente servizo. A valoración destes custos é unha estimación, en tanto non se redacten os correspondentes proxectos técnicos e se practiquen as liquidacións definitivas.

4.1. VALORACIÓN DE INGRESOS

4.1.1. Estimación de ingresos regulares

A nova actuación, unha vez finalizado o proceso de urbanización, construción e venda, achegará con carácter permanente os ingresos que gravan á propiedade, á actividade económica e aos residentes. É dicir, os ingresos son os que se derivan da existencia do patrimonio construído, privado e público, do funcionamento da actividade económica e dos residentes (neste caso “habitantes equivalentes”).

No momento en que xa están construídos e ocupados os inmoables, os ingresos máis relevantes son os chamados Ingresos Permanentes, como son: o imposto sobre Bens Inmoables (I.B.I.) e as Taxas e Prezos Públicos por prestación de servizos públicos municipais.

- **Imposto sobre Bens Inmoables (IBI)**

A base imponible deste imposto é o valor catastral dos bens inmoables.

1. Coeficientes e valores de aplicación:

O tipo de gravame do IBI para o concello de Pontevedra para os bens de natureza urbana é do 0.64% do valor catastral segundo a cota tributaria na Ordenanza Municipal (Ordenanza fiscal nº: 22) en vigor.

2. Criterio de aplicación:

O Valor Catastral calcúlase aplicando o 50% ao valor en venda do mercado (Vv), segundo a seguinte fórmula:



Vv=1,4 (VRS+VC) FI, sendo

VRS = Valor Residual do Solo; VC = Valor da Construción; FI = Factor de Actualización.

Aplícase o Valor Catastral ao total do aproveitamento por cada uso.

Para o cálculo do valor catastral considéranse os valores de repercusión de solo estimados a partir de valores medios de mercado segundo datos actuais no entorno do PIA e os valores de construción segundo o módulo e coeficientes do Colexio de Arquitectos de Galicia do ano 2010, actualizados tendo en conta a evolución do IPC dende xaneiro de 2010 a xaneiro de 2026 en Galicia (40%).

3. Estimación de ingresos por IBI:

IBI				
Coeficiente IBI Pontevedra		0,64	%	
Valor Catastral = 50% valor en venta do mercado (Vv)				
Vv=1,4 (VRS+VC) FI; FI = 1				
VC (valor construción):		COAG 2010, actualiz. s/ variación IPC Galicia 2010-2026 (40%)		
Vivenda colectiva protexida	873,60	€/m²		
Vivenda colectiva libre	960,96	€/m²		
Vivenda unifamiliar	1.048,32	€/m²		
Garaxe B/R	320,32	€/m²		
Comercial	520,52	€/m²		
VRS (valor repercusión do solo):				
Vivenda colectiva protexida	133,44	€/m²		
Vivenda colectiva libre	482,70	€/m²		
Vivenda unifamiliar	151,07	€/m²		
Garaxe B/R	100,00	€/m²		
Comercial	293,85	€/m²		
Valor catastral (50% Vv):				
Vivenda colectiva protexida	704,93	€/m²	57.892.212,00	€
Vivenda colectiva libre	1.010,56	€/m²	17.533.250,70	€
Vivenda unifamiliar	839,57	€/m²	2.098.932,50	€
Garaxe B/R	294,22	€/m²	8.378.028,40	€
Comercial	570,06	€/m²	6.484.421,13	€
Total valor catastral			92.386.844,73	€
IBI estimado anual			591.275,81	€

• Imposto de circulación de vehículos de tracción mecánica (ICVTM)

O ICVTM (Ordenanza fiscal nº:23) grava a titularidade dos vehículos desta natureza, aptos para circular polas vías públicas, calquera que sexa a súa clase e categoría.

1. Coeficientes e valores de aplicación:

Dado que non se coñece o parque de vehículos futuro do ámbito tómase como valor a tarifa de 118.50 € / vehículo, segundo a cota tributaria establecida na Ordenanza fiscal nº:23 (faise a estimación para turismos de 12 a 15,99 CF).

2. Criterio de aplicación

Estímase un máximo de vehículos e, polo tanto, un máximo de ingresos por este concepto. O devandito número corresponde ás prazas de aparcadoiro privadas previstas, minorado nun 30% para descontar a incorporación de vehículos híbridos ou eléctricos que poden ter bonificacións sobre os de combustión, cuxa presenza é polo momento maioritaria. Polo tanto, o nº de vehículos estimado é de $2.278 \times 70\% = 1.595$ vehículos.

3. Estimación de ingresos por ICVTM

ICVTM		
Cota tributaria (turismos de 12 a 15,99 CF)	118,50	€/veh.
Nº de vehículos estimado (70 % Prazas privadas.)	1.595	veh.
ICVTM estimado anual	188.960,10	€

• **Taxas de entradas de vehículos (TEV)**

1. Coeficientes e valores de aplicación

Tense en conta o disposto no artigo 6 (Cota tributaria) da Ordenanza fiscal 12 en relación a entradas de vehículos a través de beirarrúas e terreos de dominio público local. A contía da taxa é a resultante da aplicación ás tarifas contidas no punto 2 do artigo do correspondente coeficiente fixado no punto 5 do mesmo.

As tarifas recollidas no punto 2 que resultan de aplicación para o acceso ás edificacións residenciais previstas son os seguintes:

- Garaxes e aparcadoiros particulares de vivendas unifamiliares ou fincas e recintos particulares: o importe anual será de 24,63 euros.
- Garaxes de comunidades para uso exclusivo de vivendas: o importe anual será de 24,63 euros, ao que se engadirá a cantidade de 3,70 euros por cada praza.

Con respecto aos coeficientes do punto 5, tómase como valor o correspondente ás rúas de 2ª categoría que ten un valor de 1,24.

2. Estimación de ingresos por TEV

TEV (Taxa entrada vehículos)			
Garaxes e aparcadoiros de vivendas unifamiliares	24,63	€/ano	610,82 €
Garaxes de comunidades para uso residencial (cota anual fixa)	24,63	€/ano	549,74 €
Garaxes de comunidades para uso residencial (cota por praza de estacionamento)	3,70	€/ano	10.451,46 €
TEV estimado anual			11.612,03 €

4.1.2. Estimación de ingresos non regulares

A estimación dos ingresos puntuais que se xeran polo desenvolvemento da actuación obtense aplicando as Ordenanzas Fiscais do Concello no momento temporal do estudo económico de sostibilidade.

Na fase de urbanización, construción e venda son especialmente relevantes os chamados Ingresos puntuais, como son: o imposto sobre Construcións, Instalacións e Obras, a taxa por licenza de obras na construción, a taxa por primeira ocupación e o Imposto de Incremento de Valor dos Terreos de natureza urbana (Plusvalía).



Os ingresos puntuais non deberían de financiar gastos de funcionamento dos servizos municipais nin o mantemento das infraestruturas e equipamentos públicos, dado que o carácter puntual significa que pode haber importantes oscilacións na recadación duns anos a outros mentres que os gastos de funcionamento son moi resistentes á baixa.

- **Imposto sobre construcións, instalacións e obras (ICIO)**

Segundo o artigo 4 da Ordenanza fiscal nº:20 do Concello de Pontevedra:

- *“A base imponible do imposto está constituída polo custo real e efectivo da construción, instalación ou obra, entendéndose por tal, para estes efectos, o custo de execución material daquela”* (o PEM).
- *“Non forman parte da base imponible o imposto sobre o valor engadido e demais impostos análogos propios de réximes especiais, as taxas, prezos públicos e demais prestacións patrimoniais de carácter público local relacionadas, no seu caso, coa construción, instalación ou obra, nin tampouco os honorarios de profesionais, o beneficio empresarial do contratista nin calquera outro concepto que non integre, estritamente, o custo de execución material, sempre que a existencia e contía destes conceptos resulten dos respectivos contratos, orzamentos ou documentos suficientemente acreditativos”.*

Para a estimación dos ingresos polo ICIO polo tanto seguíronse os seguintes pasos:

1. Cálculo do PEM:

O P.E.M. calcúlase segundo módulo e coeficientes do Colexio de Arquitectos de Galicia do ano 2010 (actualizado co IPC).

Módulo básico: 520 €/m²c.

- Variación índice construción actualizado segundo variación do IPC en Galicia dende xaneiro de 2010 a xaneiro de 2026: 40%.

Coeficiente xeográfico (Área 1): 1,00.

Coeficiente de uso (Cu):

- Vivenda colectiva protexida : 1,00.

- Vivenda colectiva libre: 1,10.

- Vivenda unifamiliar : 1,20.

- Garaxe: 0,40.

- Comercial: 0,65.

Coeficiente tipolóxico (Ct):

- Edif. en bloque aberto: 1,20.

- Garaxe: 1.10.

2. Criterio de aplicación:

Aplícase o tipo de gravame do 3,2% sobre o PEM.

3. Estimación de ingresos por ICIO sumando os valores correspondentes ás distintas tipoloxías:





ICIO				
Coeficiente ICIO Pontevedra		3,20% s/ PEM		
VC (valor construcción):		COAG 2010, actualiz. s/ variación IPC Galicia 2010-2026 (40%)		
Vivenda colectiva protexida		873,60	€/m²	143.488.800,00 € (PEM)
Vivenda colectiva libre		960,96	€/m²	33.345.312,00 € (PEM)
Vivenda unifamiliar		1.048,32	€/m²	5.241.600,00 € (PEM)
Garaxe B/R		320,32	€/m²	18.242.224,00 € (PEM)
Comercial		520,52	€/m²	11.841.830,00 € (PEM)
Total PEM				212.159.766,00 € (PEM)
Total estimado ICIO				6.789.112,51 €

- Imposto sobre incremento do valor dos terreos de natureza urbana (Plusvalía)
1. Coeficientes e valores de aplicación segundo a Ordenanza fiscal nº:21 do Concello de Pontevedra:
- Tipo de gravame: 21 %.
 - Cálculo da base imponible:
- Base imponible = Valor catastral x % anual x nº anos.
- % anual segundo o artigo 107.4 do Texto refundido fa lei de Facendas Locais (Real Decreto Lexislativo 2/2004, de 5 de marzo), ao que remite o artigo 2.2 da ordenanza fiscal nº:21:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año.	0,15
1 año.	0,15
2 años.	0,14
3 años.	0,14
4 años.	0,16
5 años.	0,18
6 años.	0,19
7 años.	0,20
8 años.	0,19
9 años.	0,15
10 años.	0,12
11 años.	0,10
12 años.	0,09
13 años.	0,09
14 años.	0,09
15 años.	0,09
16 años.	0,10
17 años.	0,13
18 años.	0,17
19 años.	0,23
Igual o superior a 20 años.	0,40

2. Criterio de aplicación:
- Considérase unha transmisión no primeiro ano.
3. Estimación de ingresos por Imposto sobre incremento do valor dos terreos:



Imposto sobre incremento do valor dos terreos de natureza urbana				
Tipo de gravame	21,00%			
Base imponible = Valor catastral x % anual x nº anos	(1 ano)			
% anual (1 ano)	0,15%			
Valor catastral				
Vivenda colectiva protexida	704,93	€/m²	115.784.424,00	€
Vivenda colectiva libre	1.010,56	€/m²	35.066.501,40	
Vivenda unifamiliar	839,57	€/m²	4.197.865,00	€
Garaxe B/R	294,22	€/m²	16.756.056,80	€
Comercial	570,06	€/m²	12.968.842,25	€
Total valor catastral			184.773.689,45	€
Total base imponible			277.160,53	€
Total estimado Plusvalía			58.203,71	€

• Taxa por licenza de obras

1. Coeficientes e valores de aplicación:

Realizouse unha estimación a partires de un valor do 1 % do PEM, tendo en conta o valor recollido n artigo 6.1 da Ordenanza fiscal nº: 7.

2. Estimación de ingresos por taxas de licenzas de obra:

Taxa por Licenza de obras			
Tipo aplicable	1,00%	PEM	
Total PEM			2.121.597,66 €
Total estimado Taxa licenza de obras			2.121.597,66 €

• Taxa por primeira ocupación

1. Coeficientes e valores de aplicación:

Realizouse unha estimación a partires de valores relacionados no apartado 6.2 da Ordenanza fiscal nº:7 do Concello de Pontevedra relativo a superficie da vivenda, local ou instalación, cando se trate da primeira utilización dos edificios e da modificación do uso dos mesmos:

- 1) ata 150 m² 52,30 € por vivenda, local ou instalación.
- 2) de 151 a 300 m²103,50 € por vivenda, local ou instalación.
- 3) de 301 a 600 m²207,00 € por vivenda, local ou instalación.
- 4) de 601 a 1200 m² 424,90 € por vivenda, local ou instalación.
- 5) Por cada 100 m² ou superficie inferior que excedan de 1200 o importe será de 32,68 €.

Neste caso, e dadas as características previsibles das edificacións e locais da actuación, tomouse o valor correspondente a unha superficie de ata 150 m².

2. Estimación de ingresos por taxas por primeira ocupación:

Taxa primeira ocupación		
Tipo aplicable	Tómase o valor de ata 150 m ² (52,30 €)	
Total PEM		113.055,17 €
Total estimado Taxa primeira ocupación		113.055,17 €

4.1.3. Outros ingresos non periódicos

No caso dos servizos de abastecemento de auga, saneamento e tratamento de augas residuais e recollida do lixo as taxas municipais e os eventuais canons autonómicos deberían tender ao seu completo autofinanciamento, sen que se produzan déficits nestas materias. Dado que non se dispón de datos desagregados detallados reais do custo por habitante e do grao de financiamento que se cubre coas aportacións cidadás, considérase como se indicou que estes servizos se autofinanciarán.

4.2. VALORACIÓN DE CUSTOS

- Custos recorrentes de mantemento de infraestruturas e subministracións

Realízase una estimación global dos principais gastos que deberá soportar a facenda municipal como consecuencia do incremento dos custos dos servizos públicos básicos prestados polo Concello derivados da actuación (mantemento de viais, limpeza viaria, alumeado público e mantemento de zonas verdes) e que non sexan autofinanciables polos usuarios dos servizos. Para elo, a devandita estimación toma como referencia unha serie de valores medios relacionados coa prestación dos servizos considerados.

Conforme ao anterior, os gastos regulares que se contemplarían serían os seguintes:

MANTEMENTO INFRAESTRUTURAS VIARIAS E DOTACIÓNS	Custo anual €/ano
Mantemento da rede viaria (incluído alumeado)	287.413,27
Mantemento do sistema de espazos libres e zonas verdes (incluído alumeado)	280.888,72
Custo estimado anual do mantemento das infraestruturas viarias e espazos libres e zonas verdes	568.301,99

Así pois, o custe estimado anual dos gastos de mantemento de infraestruturas e espazos libres e zonas verdes acadarían un importe de **568.301.99 Euros**.



4.3. RESUMO DE CUSTOS E INGRESOS

INGRESOS E GASTOS PERIÓDICOS (ANUAIS)		€/ ano
Ingresos		
IBI		591.275,81
ICVTM		188.960,10
TEV		11.612,03
TOTAL		791.847,94
Gastos		
Custos mantemento servizos públicos e dotacións		568.301,99
TOTAL		568.301,99
Ingresos menos Gastos		
I-G (periódicos)		223.545,95

INGRESOS E GASTOS NON PERIÓDICOS		€/ ano
Ingresos		
ICIO		6.789.112,51
Plusvalía		58.203,71
Taxa lic. Obras		2.121.597,66
Taxa primeira ocup.		113.055,17
TOTAL		9.081.969,05
Gastos		
Non se contemplan		
Ingresos menos Gastos		
I-G (non periódicos)		9.081.969,05

5. CONCLUSIÓN

Tomando como base a estimación de ingresos e gastos realizada considérase que a sostibilidade económica da Facenda Local está asegurada, xa que o desenvolvemento do PIA suporía un balance positivo de **223.545,95 €/ano**, segundo os cálculos estimativos realizados. Ademais, tamén contemplaría un aumento puntual de ingresos, no ano en que corresponda, de **9.081.969,05 €**.

No momento de redacción do documento para aprobación inicial do PIA do sector B-5 “Leste-Estrada de San Mauro” (marzo de 2026) atópanse en vigor as **“Medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda”** que figuran na Sección 1ª do Capítulo X (Vivenda e infraestruturas) da Lei 5/2024, de 27 de decembro, de medidas fiscais e administrativas.

No artigo 74.1 da Lei sinálase que:

“1. Os proxectos de construción de vivendas protexidas de promoción pública e de aloxamentos compartidos para a mocidade promovidos polo Instituto Galego da Vivenda e Solo ou por unha entidade participada maioritariamente por el, incluídas as obras de urbanización que fosen necesarias, terán a consideración de obras públicas de interese xeral. Consecuentemente, **tales obras**

non estarán suxeitas a licenza urbanística nin a ningún dos actos de control preventivo municipal, e a aprobación daqueles producirá os mesmos efectos que a obtención da licenza urbanística.”

Previamente, o artigo 61 da mesma Lei, define o obxecto e a duración temporal das devanditas medidas extraordinarias e temporais (correspondentes á antedita Sección 1ª) :

“Artigo 61. Obxecto.

1. *Coa finalidade de incrementar o parque de vivenda público e de contribuír á efectividade do dereito de todas as persoas a unha vivenda digna e adecuada, nesta sección recóllense unha serie de **medidas extraordinarias e temporais** dirixidas a aumentar a oferta de chan e de edificacións con destino a vivenda.*

2. ***As medidas extraordinarias e temporais en materia de vivenda previstas nesta sección serán aplicables ata o 29 de decembro de 2028.”***

Tendo en conta o anterior, cando menos ata o final do período de vixencia das medidas, ou das súas eventuais prórrogas, non se podería contar con ingresos con orixe en taxas derivadas do control urbanístico municipal, como poden ser as licenzas ou as de primeira ocupación. Deste xeito, e seguindo a estimación realizada, os ingresos non periódicos poderían reducirse ata unha cantidade máxima de 2.234.652.83 euros (que é o importe considerado por taxa de licenzas e primeira ocupación), manténdose aínda así a consideración de que a sostibilidade da Facenda Local estaría garantida, mesmo sen eses recursos económicos.

Por último, outros elementos a considerar no balance, son os impactos en termos de beneficios socioeconómicos que produce a transformación do solo, tais como a obtención dun significativo número de vivendas protexidas, as melloras da accesibilidade e o aumento de terreos destinados a dotacións públicas. Estes beneficios poderían cuantificarse a través de métodos máis complexos de valoración, incrementando aínda máis o balance positivo da sostibilidade da actuación proposta.

